

Binnen de vaste commissie voor Economische Zaken, Landbouw en Innovatie hebben enkele fracties de behoefte om over de volgende brieven enkele vragen en opmerkingen voor te leggen:

1. Pachtnormen voor 2011 (Kamerstuk 27 924, nr. 51) van de staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, H. Bleker d.d. 10 mei 2011
2. Reactie op drie brieven aan commissie EL&I inzake pacht (-gronden, -normen en -prijsvorming (Zaaknummer 2011Z11054) van de staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, H. Bleker d.d. 25 mei 2011

De vragen en opmerkingen zijn op 26 mei 2011 aan de staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie voorgelegd met het verzoek deze te beantwoorden uiterlijk dinsdag 7 juni 2011 om 17.00 uur.

- **Vragen en opmerkingen vanuit de fracties**
  - ° Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD
  - ° Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA
- **Reactie van de staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie**

## **I. VRAGEN EN OPMERKINGEN VANUIT DE FRACTIES**

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD**

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de brief betreffende pachtnormen voor 2011. De leden hebben hier nog enkele opmerkingen en vragen over.

Allereerst willen de leden een opmerking maken ten aanzien van de regionormen 2011. Op basis waarvan worden agrarische bedrijven geselecteerd? Hoe staat het met de representativiteit van deze bedrijven als steekproef met name in de gebieden Westelijk Nederland, Waterland en Droogmakerijen?

Daarnaast zouden de leden van de VVD-fractie graag opheldering willen over de representativiteit van de geselecteerde bedrijven in de gebieden Zuid-Limburg en het Rivierengebied? Graag een reactie van de staatssecretaris.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA**

De leden van de CDA-fractie willen de Commissie van Hall II complimenteren. De rekenmethodiek van het Pachtprizenbesluit 2007 overeenkomstig de aanbevelingen van de Commissie van Hall II treedt in werking.

#### **Ondergrens**

De opmerkingen van de staatssecretaris ten aanzien van de ondergrens verbazen de leden van de CDA-fractie. De staatssecretaris onderzoekt merkwaardig genoeg of de bestaande wettelijke kaders voldoende gelegenheid bieden om de waarde van minder geschikte gronden op een voor pachters en verpachters herkenbare wijze mee te nemen bij de bepaling van de verkeerswaarde van dergelijke gronden. De bepaling van de verkeerswaarde op basis van artikel 3 van het Pachtprizenbesluit geschiedt door de grondkamers; waar gronden substantieel minder geschikt zijn zal de verkeerswaarde ten behoeve van voortgezet agrarisch gebruik ook verminderen hetgeen in voorkomend geval een pachtsom oplevert die lager is dan bij toepassing van de regionormen en bijbehorende bandbreedtes. «Ter ondersteuning van pachters en verpachters zal ik ervoor zorg dragen dat meer en systematisch bekendheid gaat worden gegeven aan de jurisprudentie van de grondkamers ter zake». Van Hall II concludeerde dat met het invoeren van de regionorm nadrukkelijk deze aanpassing in samenhang met een nader te onderzoeken vraag over de mogelijkheden van het invoeren van een systeem met toeslagen en aftrekken in relatie tot de productieomstandigheden ingevoerd dienen te worden. Het is niet realistisch is om voor alle gronden een pacht prijs van tenminste 90% van de regionorm te hanteren. Het recent verspreide rapport Aftrekposten en toeslagen trekt de conclusie dat er geen basis is voor een stelsel van aftrekposten. De leden van de CDA-fractie stellen gezien de adviezen van de commissie van Hall dan ook vast, dat het

instellen van de ondergrens van 90% tot onverantwoorde gevolgen leidt. Het bestaande systeem voldoet niet! Dus wat de leden willen is dat geen invoering van de ondergrens van 90% wordt ingevoerd zonder dat:

- de mogelijkheden, redelijkheid en billijkheid, van artikel 7:333 ruimer wordt ingevuld;
- of daaraan een stelsel van toeslagen en aftrekken wordt toegevoegd;
- of een hardheidsclausule wordt opgenomen die een oplossing biedt voor de omschreven probleemgevallen. Graag een reactie.

#### Representativiteit

De commissie van Hall meldt dat de door het LEI gehanteerde indeling voor de pachtregio's een verouderd systeem (uit 1991) is. De commissie is gezien de beperkte tijd niet in staat geweest om te komen tot een nieuwe gebiedsindeling. Representativiteit blijft dus een punt van aandacht. Kan de staatssecretaris het advies om nog eens naar gebiedsindeling te kijken opvolgen?

De Commissie stelt verder voor om de steekproef op te schonen: alle grondbeloningsbedrijven met meer dan 25% opbrengsten uit agrarische (intensieve veehouderij) of niet-agrarische (windmolens) neventakken worden uit de steekproef gehaald. De leden van de CDA-fractie gaan er vanuit dat hiermee de steekproef wel representatief blijft. Graag een reactie.

#### Artikel 7.333

Bij zowel representativiteit als ondergrens verwijst de commissie van Hall naar de huidige mogelijkheden voor een herziening van de pachtprijs. Na de invoering van de herziene Pachtwet en pachtprizenbesluit in 2007 kan de pachter en verpachter volgens artikel 7:333 Burgerlijk Wetboek een verzoek doen voor bijstelling van de pachtprijs. De Grondkamer gaat vervolgens na of de pachtprijs volgens de wet is opgesteld en dat is in deze gevallen zo. De Grondkamer heeft verder alleen het middel van redelijkheid en billijkheid tot haar beschikking, verwoord in art. 7:333 BW. Het gaat dus om de gehanteerde systematiek. De huidige taxatie van de perceelprijs door de grondkamers volgens artikel 7:333 blijft de enige mogelijkheid om een aftrek te realiseren voor minder goede productieomstandigheden. Uitgaande van het door de grondkamers getaxeerde bedrag wordt de hoogst toelaatbare pacht op dit moment berekend door daar 2% van te nemen. Die 2% kan worden vervangen door het «rendementspercentage» van het pachtprijsgebied. Genoemd rendementspercentage is gelijk aan de regionorm gedeeld door de gemiddelde grondprijs in de regio maal 100%.

De redenen wanneer een beroep op deze verruiming kan worden gedaan, is:

bij niet-zakelijke verpachtingen;

door afspraken die in het pachtcontract zijn opgenomen of in onderling overleg tot stand zijn gekomen;

verschillende grondsoorten in een pachtregio;

gronden die tot beperkingen in het beheer leiden:

gronden die te nat of te droog zijn.

gronden die vorm en afmetingen hebben die tot hoge bewerkingskosten en/of opbrengstdepressies leiden.

dijkstaluds al dan niet met beheersbeperkingen.

gronden die ten gevolge van het bestemmingsplan geen grondbewerkingen toestaan zodat verbeteringen niet mogelijk zijn (scheurverbod, verbod op diepploegen, egaliseren, draineren etc.).

gronden die door hun natuurlijke omgeving niet kunnen worden verbeterd, bijvoorbeeld landgoederen.

Graag een reactie.

Ten aanzien van pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen geeft de commissie van Hall II aan dat gezien de complexiteit van de problemen het ondoenlijk was om binnen het korte tijdsbestek van de commissie van Hall II de staatssecretaris een concrete wijziging van het systeem van de vaststelling van hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen te adviseren. Ook meldden zij dat dit evenwel niet weg neemt dat er geen wijziging nodig is, de problemen van het sterk verouderde systeem blijven immers. De commissie van Hall II adviseert dan ook een onafhankelijke instelling een studie te laten verrichten naar de problemen van het bestaande systeem inclusief oplossingsrichtingen en inclusief draagvlak voor de uiteindelijke te kiezen oplossingsrichting bij pachters, verpachters en grondkamers. Kan de staatssecretaris aangeven of dat ook gebeurd?

De Federatie Particulier Grond (FPG) bezit heeft op 13 mei jl. het jubileum-symposium «De kracht van pacht – daar is over nagedacht» gehouden. Tijdens dat symposium heeft de federatie een handreiking gedaan voor het toekomstgericht maken van pacht. De FPG vindt dat het toekomstgericht maken van pacht langs twee hoofdlijnen zou moeten gebeuren:

- Liberaliseren en flexibiliseren van pacht voor nieuwe overeenkomsten.
- Verbeteren bestaande systeem reguliere pacht.

De FPG pleit tevens voor fiscale vrijstelling voor duurzaam verpachten. De leden van de CDA-fractie zouden graag een reactie willen op het plan van de FPG. De leden zijn van mening dat de ingezette lijn met betrekking tot pachtgebouw niet moet veranderen. Echter er moet wel aandacht zijn voor de ontwikkelingen in het veld zoals de stijging in zwarte pacht. Graag een reactie.

#### Pachtnormen 2011

De Commissie Pachtnormen II heeft een groot aantal wijzigingen in het pachtprizenbesluit voorgesteld. De inschatting was dat gemiddeld het veranderpercentage in 2011 tenminste gemiddeld negatief 10% zou in hebben. Dit is niet het geval. De grondbeloning wordt gecorrigeerd met het vereiste directe rendement die afhangt van de vrije verkeerswaarde. In 2011 is deze correctie in 12 van de 14 regio's op 10% gesteld. De regionorm en daarmee het veranderpercentage wordt dan met 10% verhoogd. De grondprijs is gemiddeld dusdanig gestegen zodat dit een behoorlijke opwaartse druk geeft en deels de eerder verwachtingen bijstelt.

Op zich zijn de veranderpercentages verklaarbaar. Het probleem is echter dat de vrije verkeerswaarde van grond geen relatie heeft met het opbrengend vermogen van agrarische grond. Met andere woorden de vrije verkeerswaarde wordt te veel door niet-agrarische transacties beïnvloed. Graag een reactie. Bij twee gebieden zijn vraagtekens te plaatsen. Dit betreft Zuid-Limburg en het Rivierengebied. Kan de staatssecretaris deze afwijkingen nader verklaren?

## **II. REACTIE VAN DE STAATSSECRETARIS**

De voorzitter van de commissie,  
Van der Ham

De adjunct-griffier van de commissie,  
Schüssel